



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Medellín, dieciséis (16) de julio de dos mil veintiuno (2021)

PROCESO	EJECUTIVO
DEMANDANTE	LUISA FERNANDA MONTALVO ARROYAVE
DEMANDADA	MAXIBIENES S.A.S.
RADICADO	No. 05001 40 03 027 2021 00200 00
DECISIÓN	NIEGA MANDAMIENTO DE PAGO POR CLAUSULA PENAL

Previo a resolver lo sobre la viabilidad de librar o no mandamiento de pago en el presente proceso ejecutivo en lo que respecta a la cláusula penal, el despacho considera pertinente realizar las siguientes

CONSIDERACIONES

Conforme a lo preceptuado en el Art. 422 C.G.P., se entiende por título ejecutivo, en términos muy generales, todos aquellos instrumentos públicos y privados contentivos de obligaciones claras, expresas y exigibles.

Invoca la demandante como fuente de la obligación, el incumplimiento al contrato de arrendamiento suscrito con la ejecutada al no entregar copia del reglamento de propiedad horizontal, obligación expresamente dispuesta por la Ley 820 de 2.003 y que, aunado a ello, vulneró el derecho de petición al no responder las reiteradas solicitudes de realizar arreglos que constituirían mejoras necesarias al inmueble y, que se había estipulado una cláusula penal de la cual no cabe duda de la obligación pecuniaria ante el eventual incumplimiento contractual de alguna de las partes.

El proceso ejecutivo se entiende como un *“un procedimiento contencioso especial por medio del cual el acreedor exige el cumplimiento total o parcial de una obligación expresa, clara y exigible, que conste en un acto o documento proveniente del deudor o de su causante o que emane de una decisión judicial que deba cumplirse, y que el deudor no realizó en su debida oportunidad”*. (TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN. Auto de septiembre 5 de 1.987. M.P. María Eugenia D’Alleman de R. En: Casos Cíviles. No. 1, p. 25).

En otras palabras, la vía ejecutiva procede cuando en el documento allegado a la demanda concurren las características enunciadas en el artículo 422 del Código General del Proceso, es decir, porque el documento adosado al libelo introductorio contiene una obligación clara, expresa y exigible; de ahí que el Juez fundado en él y a espaldas del deudor, libra mandamiento de pago, mediante el cual se impone al demandado el cumplimiento de una obligación.

Regulada en los artículos 1.152 a 1.155 del Código Civil, puede definirse la cláusula penal en sentido amplio como una obligación accesoria que tiene como fin asegurar el cumplimiento de otra principal de modo que, si el deudor no cumple esta última, entre en juego la obligación accesoria (cláusula penal), consistente por lo general en la entrega de una determinada cantidad de dinero.

Como se deduce de esta definición y de la propia ley, la cláusula penal es una obligación accesoria, resultando de esta naturaleza importantes consecuencias en relación con su régimen jurídico, su interpretación, etc.



Teniendo en cuenta que la cláusula penal ha sido estipulada por las partes como una sanción para el incumplimiento de las obligaciones contractuales, su exigibilidad se encuentra condicionada a la existencia de una situación de incumplimiento generada por cualquiera de ellas; de allí que la condena al pago de dicha sanción surge como consecuencia necesaria de la declaratoria de incumplimiento; luego, debiendo perseguirse el pago de la cláusula penal a través del proceso declarativo correspondiente, la acción ejecutiva resulta a todas luces improcedente.

Por hallar su fuente jurídica en el incumplimiento de uno de los contratantes, su demostración no puede surgir del mismo contrato toda vez que lo hace de hechos posteriores, por lo que cuando se reclame ha de cuestionarse el incumplimiento, para lo cual es escenario ideal el proceso declarativo.

En el caso a estudio la cláusula penal fue pactada de la siguiente manera:

DÉCIMA SEGUNDA: CLÁUSULA PENAL: El incumplimiento por alguna de las partes en las cláusulas de este contrato, y aun el simple retardo en el pago de una o más mensualidades, lo constituirá en deudor de la parte cumplida, por una suma equivalente a tres (3) cánones mensuales vigentes en el momento en el que el incumplimiento se presente, a título de pena. Se entenderá, en todo caso que, el pago de la pena no extingue la obligación principal y que el arrendador podrá pedir a la vez el pago de la pena y la indemnización de perjuicios, si es el caso. Este contrato será prueba sumaria suficiente para el cobro de esta pena y el arrendatario o sus deudores solidarios renuncian expresamente a cualquier requerimiento privado o judicial para constituirlos en mora del pago de esta o cualquier otra obligación derivada del contrato. Si el arrendatario no cancela el canon de arrendamiento dentro de la fecha estipulada en la cláusula cuarta de este contrato, pagará al arrendador una sanción por incumplimiento siempre y cuando el pago se realice dentro de los primeros 30 días de cada periodo mensual.

Los procesos ejecutivos contrarios a los de conocimiento parten de la existencia de un derecho cierto, no de los derechos sustanciales que deben ser sometidos a discusión probatoria.

Puede ocurrir que el deudor deshonre su compromiso, de manera que el acreedor tiene el derecho a exigirle que le satisfaga su crédito, en forma inmediata, o reconviniéndolo para constituirlo en mora, según el caso. Ante la mora, el acreedor puede acudir al juez para pedirle que lo ejecute y obligue a cumplir con lo pactado, siempre que el correspondiente contrato preste mérito ejecutivo. Dicho de otra forma, en la medida en que el contrato reúna las condiciones para servir de título ejecutivo, las obligaciones que allí se encuentran pueden ser ejecutadas por el Juez; pero si no tiene esta fuerza, entonces el acreedor cumplido debe proceder a instaurar un proceso judicial de conocimiento, para que el juez proceda a efectuar las declaraciones y condenas que se deriven del contrato y del incumplimiento.

Concordando lo pactado en la cláusula penal, con los hechos de la demanda, fácilmente se puede inferir que la demandante pretende hacer exigible la obligación contenida en la cláusula, basada en el incumplimiento de la demandada frente a algunas de las obligaciones adquiridas, incumplimiento del cual el Juez no tiene certeza y no basta pues, la sola afirmación de la demandante, para que el Juez entre a librar el mandamiento de pago deprecado, debiendo entonces existir un debate probatorio en el cual se determine claramente cuáles fueron los perjuicios sufridos por la demandante los cuales en caso de ser inferiores a los pactados en la cláusula penal podrá el juez reducirlos hasta el monto que el considere y constituyendo un título ejecutivo claro, expreso y exigible.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Oralidad de Medellín, Antioquia,

RESUELVE:

JUZGADO VEINTISIETE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
DIRECCIÓN CARRERA 52 # 42-73. PISO 15, TELÉFONO 261 5302
EDIFICIO JOSÉ FELIX DE RESTREPO. ALPUJARRA



PRIMERO: NEGAR EL MANDAMIENTO DE PAGO solicitado por las razones expuestas en la parte motiva.

SEGUNDO: SIN necesidad de desglose de los documentos ni retiro de la demanda, teniendo en cuenta que la misma, fue presentada en formato digital.

TERCERO: RECONOCER personería al abogado **JUAN SEBASTIÁN BETANCUR CASTAÑEDA** para representar a la parte demandante en los términos del poder conferido.

NOTIFÍQUESE

ROBERTO J. AYORA HERNANDEZ

JUEZ

4

Firmado Por:

ROBERTO JAIRO AYORA HERNANDEZ

JUEZ

JUEZ - JUZGADO 027 MUNICIPAL CIVIL ORAL DE LA CIUDAD DE MEDELLIN-ANTIOQUIA

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

b5a3b051b62c5a14baf04288d8d1176fa18ace61cdd199191a3f984831d78940

Documento generado en 18/07/2021 07:35:57 p. m.

Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>